



### **Préavis municipal No 2025-02**

Demande d'adoption du plan d'affectation communal et de son règlement tels que mis à l'enquête publique du 17 juin au 16 juillet 2023 et du 21 septembre au 20 octobre 2024

**La Municipalité de Yens**

**au**

**Conseil communal de Yens**

**Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,**

## **1 Introduction**

Le présent préavis est l'aboutissement d'un processus commencé il y a près de 10 ans poussé par des raisons légales, soit la nécessité de mettre en conformité le plan général d'affectation (PGA) du 8 mars 2011 avec les nouvelles dispositions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, en particulier en ce qui concerne le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte mais aussi par une volonté d'améliorer le cadre de vie de Yens. Il constitue la deuxième étape de la mise en conformité de la planification communale et fait suite au préavis 2018-04 qui a permis l'adoption du plan de zone réservée communale.

## **2 Historique**

Le cadre légal en aménagement du territoire a beaucoup évolué ces dernières années. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée a été plébiscitée par le peuple en 2013 et est entrée en vigueur en 2014. Par la suite, le canton de Vaud a d'abord procédé à la 4<sup>e</sup> adaptation de son plan directeur cantonal (PDCn) comprenant la manière de définir le dimensionnement de la zone à bâtir et mixte ; le PDCn a été approuvé le 31 janvier 2018 par le Conseil fédéral. Le Canton a ensuite révisé le premier volet de sa loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) qui a notamment introduit les dispositifs permettant d'assurer la disponibilité des terrains et de compenser les avantages ou inconvénients découlant d'une mesure d'aménagement du territoire. Ainsi, les avantages font l'objet d'une taxation sur la plus-value dont les recettes doivent en particulier servir à indemniser les propriétaires touchés par une expropriation matérielle.

En termes de dimensionnement de la zone à bâtir, le PDCn permet à la Commune de Yens une croissance annuelle de 0.75 % de la population 2015 à l'horizon 2036. Une première analyse de la zone à bâtir légalisée par le PGA a révélé une surcapacité d'accueil importante de 704 habitants (50 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante = un habitant), voir préavis 2018-04.

Afin de gérer rapidement cet excédent important selon les exigences du PDCn, la mise en conformité du PACom (PACom – nouvelle appellation des PGA) a été engagée en deux temps :

1. Établir, dans l'urgence, une zone réservée sur les terrains les plus excentrés et contenant des réserves importantes de façon à empêcher que leur construction entrave la réduction du surdimensionnement le temps de réviser les planifications communales ;
2. Procéder à la révision du PACom et de son règlement à proprement parler.

La révision du PACom et de son règlement permet notamment :

- > de prendre en compte les objectifs et les mesures des documents de planification de rang supérieur et notamment la 4<sup>e</sup> révision du PDCn ;
- > d'intégrer les dispositions des directives cantonales sur la prévention des dangers naturels du 18 juin 2014, elles-mêmes basées sur la loi fédérale sur l'aménagement des cours d'eau du 21 juin 1991, sur la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 et sur la loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991 ;
- > d'intégrer les dispositions de l'ordonnance sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 concernant l'espace réservé aux cours d'eau ;
- > d'aborder les questions de disponibilité des terrains, de compensation par la taxe sur la plus-value ainsi que d'indemnisation introduites par la LATC révisée, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018 ;
- > d'abroger les zones réservées ainsi qu'un certain nombre de planifications de détail.

### 3 Objet du préavis

Le PACom est constitué par le règlement et les deux plans, le premier à l'échelle 1 : 5'000 couvrant l'ensemble du territoire communal, le second à l'échelle 1 : 1'000 faisant un zoom sur la zone centrale. Ces pièces constituant les documents légaux pour le PACom, ainsi que les plans de constatation de nature forestière font partie intégrante du présent préavis. Le rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), qui accompagne le dossier, peut également être consulté pour plus de détails.

Le présent préavis a pour but l'adoption par le Conseil communal des objets suivants :

- > le plan d'affectation communal, le plan de détail de la zone centrale et le règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions tels que soumis à l'enquête publique du 17 juin au 16 juillet 2023, puis à l'enquête publique complémentaire du 21 septembre au 20 octobre 2024 ;
- > les plans de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir, tels que soumis à l'enquête publique du 17 juin au 16 juillet 2023.

Le PACom détermine les différentes affectations des parcelles situées sur le territoire communal, et fixe les aires d'implantation des constructions dans la zone centrale.

Son règlement détermine quant à lui les dispositions en matière de police des constructions, c'est-à-dire ce qu'il est possible, interdit ou conseillé de faire sur les parcelles constructibles. Il fixe par exemple la hauteur maximale des bâtiments, les dispositions en matière de protection des bâtiments à préserver, ou encore les dispositions en matière d'aménagements extérieurs.

### 4 Consultation et participation

Durant le processus de révision, la Municipalité a informé à plusieurs reprises la population et le Conseil communal :

- > des tables rondes ont été menées avec le Conseil communal le 14 mai 2018, afin de préciser la vision communale ;
- > des séances avec les propriétaires dont les parcelles présentent des réserves ont été effectuées entre novembre 2018 et février 2019 dans le but de connaître leur intention de réalisation ;
- > une présentation de l'avancement du dossier au Conseil communal a eu lieu le 25 janvier 2021 ;

- > une présentation du dossier au Conseil communal a eu lieu le 8 mai 2023 ;
- > une séance d'information publique a eu lieu le 24 mai 2023 avant la mise à l'enquête publique conformément à l'article 2 LATC.

## 5 Stratégie de redimensionnement

L'enjeu majeur de la révision du PACom de Yens est le redimensionnement de la zone à bâtir. Une stratégie de redimensionnement a été développée dans l'esprit de la LAT et des deux directives cantonales en la matière. La première, « Comment délimiter le territoire urbanisé ? » indique la manière de définir le territoire urbanisé qui départage les zones à bâtir qui doivent être densifiées de celles qui ne doivent pas l'être. La seconde, « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? », indique notamment comment procéder avec les parcelles situées hors du territoire urbanisé.

Le principe de base qui a guidé la Municipalité était de réduire les capacités excédentaires en dehors du territoire urbanisé, soit dans les quartiers excentrés, afin de pouvoir concentrer au centre du village les potentiels alloués à la Commune.

a) Ainsi, à l'intérieur du territoire urbanisé, il n'y a pas de réduction de la zone à bâtir à proprement parler. Cependant, pour des raisons de protection du patrimoine bâti, quatre aires d'implantation ne sont pas maintenues, car leur réalisation contreviendrait à la protection du patrimoine bâti et à l'ISOS. Il s'agit des aires suivantes.

- > Aire d'implantation des nouvelles constructions de 1'300 m<sup>2</sup> de SPd sur les parcelles 1679 et 1683 menaçant les deux bâtiments ECA 20 et 21 ayant obtenu la note 3 au recensement architectural [aire 1]. L'implantation proposée par le plan en vigueur s'inscrit en contradiction avec la structure bâtie du secteur organisée d'une manière générale de manière perpendiculaire à la Grand-Rue. Par ailleurs, la création d'un deuxième plan bâti viendrait modifier de manière sensible la silhouette du bourg et son coteau depuis la vue sud-ouest.
- > Deux aires d'implantation des nouvelles constructions de 580 m<sup>2</sup> [aire 2] respectivement 480 m<sup>2</sup> [aire 3] de SPd sur les parcelles 128 respectivement 126. Ces deux aires d'implantation ne s'inscrivent pas dans la structure de développement historique du bourg (construction sur rue). Le cœur d'îlot est partiellement recensé en tant que jardin ICOMOS et faisait, dans une précédente version de l'ISOS, l'objet d'un périmètre environnant (« jardins enclavés dans le tissu bâti ») attestant de sa valeur pour l'ensemble.
- > Aire d'implantation des nouvelles constructions de 300 m<sup>2</sup> de SPd sur la parcelle 1729 [aire 4]. Cette aire introduirait un volume en second plan par rapport à la Grand-Rue, sous forme de maison individuelle étrangère au tissu ancien, et très présent dans la silhouette du bourg depuis le coteau viticole.

La figure ci-après montre la situation des aires d'implantations supprimées dans le contexte du patrimoine bâti du bourg.

**Fig. 1 :** Aires d'implantation supprimées dans le bourg



À l'extérieur du territoire urbanisé, les mesures suivantes sont appliquées :

- b) Les secteurs dont l'usage effectif est agricole sont affectés à la zone agricole.
- c) Les secteurs à usage viticole sont affectés à la zone viticole.

Les mesures b) et c) concernent en particulier des parcelles situées sous le coteau, dans le secteur du PQ En Muraz, le quartier des Niclettes et en frange du quartier de la gare.

- d) Les trois secteurs « Vieux-Motty », « En Oussin » et « Es Niclettes » non contigus au village sont considérés comme « satellites ». Ces secteurs excentrés concentrant la majeure partie des potentiels d'accueil non encore utilisés. Ils ont fait l'objet d'une zone réservée en 2018. Une densification ou un développement de ces secteurs n'est pas souhaité.

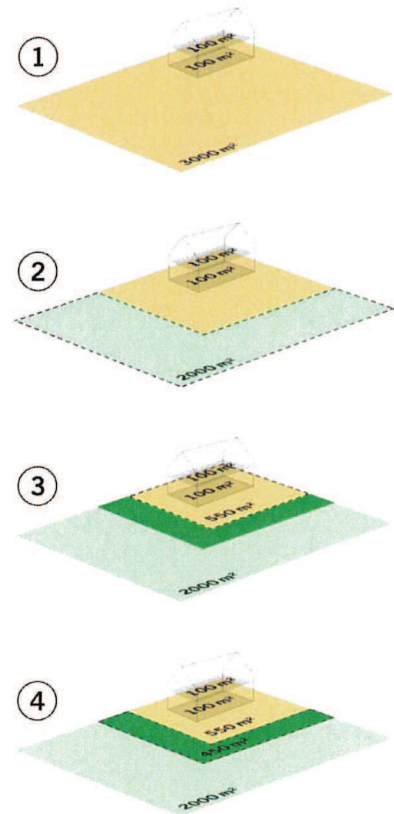
Par conséquent, les potentiels d'accueil subsistants de ces secteurs sont supprimés, conformément aux exigences cantonales. La Municipalité a toutefois souhaité garantir la conformité des constructions existantes. Pour ce faire, une emprise à maintenir en zone d'habitation a été définie pour chaque parcelle de telle façon que les droits à bâtir en découlant correspondent aux constructions existantes. De plus, elle a souhaité offrir une marge de 10 % des droits à bâtir réalisés dans l'optique de faciliter des travaux de rénovation mineurs. Le but est d'éviter un dézonage de ces parcelles bâties.

Le processus est montré à l'exemple de la parcelle fictive ci-contre. Celle-ci est affectée entièrement en zone à bâtir par le PGA (1) et se trouve hors du territoire urbanisé. Comme première étape, les secteurs à usage agricole ou viticole sont dézonés selon les mesures de redimensionnement b et c (2). Ensuite, selon les droits à bâtir réalisés (200 m<sup>2</sup> de SPd) auxquels se rajoute une marge de 10 % (20 m<sup>2</sup> de

SPd), l'emprise à maintenir en zone à bâtir est définie en fonction de l'indice d'utilisation du sol de 0.4 (soit 550 m<sup>2</sup>) (3). À noter que les droits à bâtir réalisés sont extraits des dernières demandes de permis de construire ou du registre cantonal des bâtiments et figurent pour chaque parcelle concernée dans le rapport justificatif qui a accompagné la mise à l'enquête. Ces données de base n'ont fait l'objet d'aucune opposition. Finalement, le solde de la parcelle correspondant à des surfaces de dégagement ou de jardin liées à la construction est affecté à la zone de verdure (4).

Tab. 1 : Exemple de démarche

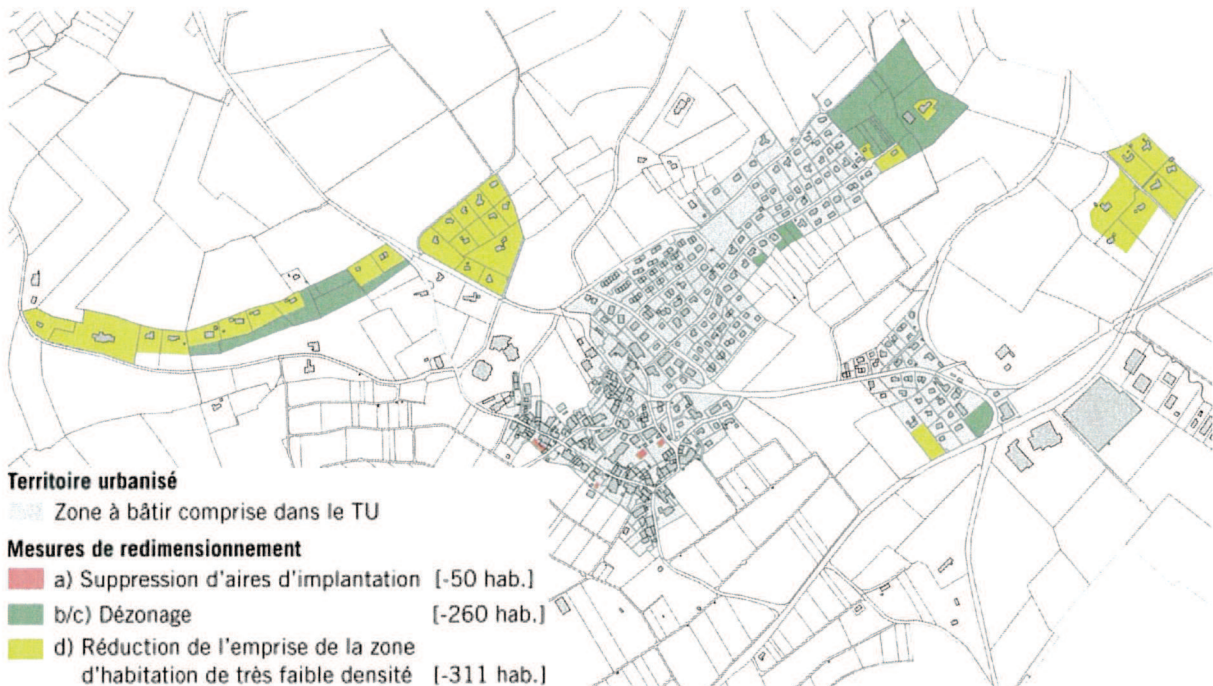
|                             | 1. PGA                         | 2. Dézonage                  | 3. Emprise zone d'habitation<br>4. Solde en zone de verdure |
|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Zone agricole / viticole    | —                              | 2000 m <sup>2</sup>          | 2000 m <sup>2</sup>                                         |
| Zone de verdure             | —                              | —                            | 450 m <sup>2</sup>                                          |
| Zone à bâtir (avec IUS 0.4) | 3000 m <sup>2</sup>            | 1000 m <sup>2</sup>          | 550 m <sup>2</sup>                                          |
| ↳ droits à bâtir            | 1200 m <sup>2</sup>            | 400 m <sup>2</sup>           | 220 m <sup>2</sup>                                          |
| Droits utilisés             | 200 m <sup>2</sup>             | 200 m <sup>2</sup>           | 200 m <sup>2</sup>                                          |
| Potentiel restant           | 1000 m <sup>2</sup><br>20 hab. | 200 m <sup>2</sup><br>4 hab. | 20 m <sup>2</sup><br>0 hab.                                 |



### Effet des mesures

La figure suivante représente le dessin du territoire urbanisé et la répartition des mesures de redimensionnement qui en découlent ainsi que la réduction de la capacité d'accueil de la mesure.

Fig. 2 : Mesures de redimensionnement



Ainsi, les mesures de redimensionnement mises en œuvre par le PACom permettent de réduire les capacités d'accueil excédentaires de la zone à bâtir de manière considérable. La surcapacité d'accueil de la zone à bâtir d'actuellement 704 habitants est réduite d'environ 621 habitants à **83 habitants**.

À noter que tout propriétaire concerné par une mesure de redimensionnement équivalent à une expropriation matérielle peut adresser une demande d'indemnisation au Département dans un délai d'un an à compter dès l'entrée en vigueur du PACom conformément aux articles 71 à 73b LATC.

## 6 Présentation du dossier de PACom révisé

Hormis les mesures de redimensionnement, qui ont conduit au changement d'affectation de nombreuses parcelles, le découpage des zones a relativement peu évolué par rapport au PGA en vigueur.

Le plan du PACom a été réalisé en conformité avec la directive cantonale de « normalisation des données de l'aménagement du territoire » (NORMAT 2) qui a pour but d'harmoniser la structuration des zones et de permettre l'échange de données numériques en matière d'affectation du sol. Les informations à fournir en plan, le graphisme (code-couleur) et la nomenclature des zones utilisées sont directement issus de la directive cantonale.

La révision du règlement a été l'occasion pour la Municipalité de mettre à jour et d'actualiser le règlement, tant au niveau de son contenu que de sa structure. Cette modification a été jugée nécessaire pour :

- > Réorganiser par thème les règles applicables à toutes les zones, d'ajouter de nouvelles dispositions et de faire un chapitre portant sur les définitions utilisées ;
- > Adapter les règles par zone au nouveau projet ;
- > Répondre aux nouvelles exigences légales en particulier en matière de :
  - o disponibilité des terrains : les parcelles affectées à la zone à bâtir et libres de toute construction doivent être construites dans un délai de 12 ans, conformément à l'art. 52 LATC ;
  - o environnement et de protection du patrimoine : voies de communication historiques, conservation de la forêt, protection des milieux naturels, protection contre les dangers naturels et intégration de l'espace réservé aux eaux le long des cours d'eau.

Finalement, la révision a été l'occasion d'intégrer dans le PACom certaines planifications de détail :

- > la partie sud du Plan partiel d'affectation « La Boironne », approuvé le 4 mai 2009 ;
- > le Plan d'extension partiel « En Oussin », approuvé le 6 février 1980 ;
- > le Plan partiel d'affectation « de la Salle Communale », approuvé le 4 avril 1990 ;
- > le Plan de quartier « En Muraz », approuvé en août 1994 ;
- > à l'intérieur de la zone centrale 15 LAT, le Plan partiel d'affectation fixant la limite des constructions (secteur du village), approuvé le 23 mai 2011.

Le PACom abroge finalement l'ensemble des zones réservées communales et cantonales.

## 7 Procédure

La LATC définit la procédure à suivre pour la légalisation d'un PACom à ses articles 34 et suivants.

### 7.1 Examen préalable (art. 37 LATC)

Le dossier a été envoyé à l'examen préalable des services cantonaux le 27.08.2021 et complété le 06.07.2022 pour motiver le changement d'affectation permettant l'augmentation de la capacité du P+R à la gare de Yens.

Un préavis a été délivré le 6 octobre 2022 par la Direction générale du territoire et du logement faisant état de plusieurs points non conformes à ce stade. La Municipalité a par la suite adapté le dossier pour répondre à l'essentiel des demandes des services cantonaux. Ainsi, elle a décidé de maintenir en zone à bâtir les parcelles 771 et 694 situées au cœur du coteau.

### 7.2 Enquête publique (art. 38 LATC)

Le projet de révision du PACom a été soumis à l'enquête publique du 17 juin au 16 juillet 2023. Conformément à l'article 2 LATC, une séance d'information à la population a eu lieu avant la mise à l'enquête publique, le 24 mai 2023.

### 7.3 Modifications et enquête publique complémentaire (art. 41 LATC)

Compte tenu des oppositions émises dans le cadre de l'enquête publique, la Municipalité a souhaité procéder à quelques adaptations du règlement et du plan du PACom. Celles-ci ont eu pour buts principaux de mieux tenir compte de la protection du patrimoine bâti et des intérêts des propriétaires.

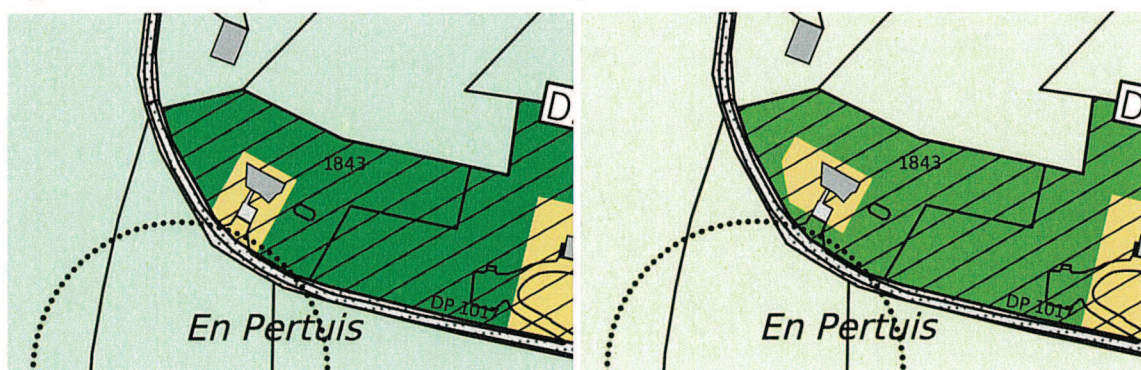
Les modifications du dossier ont fait l'objet d'un examen préalable complémentaire par les services cantonaux qui ont rendu leur préavis le 11 juillet 2024. Le dossier de PACom a été adapté en fonction des demandes des services cantonaux.

Les modifications du PACom ont ensuite fait l'objet d'une enquête publique complémentaire. Celle-ci a eu lieu du 21 septembre au 20 octobre 2024. Seules les modifications apportées aux plans et au règlement ont été mises à l'enquête publique complémentaire, les textes et éléments modifiés figurant en rouge dans le dossier.

À l'issue de l'enquête publique complémentaire, le dossier a fait l'objet des trois modifications suivantes :

- > Le règlement a fait l'objet d'une modeste réorganisation. Le chapitre des définitions utilisées dans les dispositions du règlement a été positionné au début du règlement de façon à faciliter la lecture.
- > Pour faire suite à une séance de conciliation, l'emprise de la zone à bâtir a été adaptée sur la parcelle 1843 dans le secteur des Niclettes. Les droits à bâtir ne sont pas modifiés par cette adaptation, puisque le nombre de mètres carrés affectés à la zone d'habitation de très faible densité B 15 LAT reste inchangé (787 m<sup>2</sup>). À noter encore que ce changement a également pour effet que la zone à bâtir n'a désormais plus d'emprise sur la région archéologique.

**Fig. 3 :** Extrait du plan mis à l'enquête en 2023 (gauche) / extrait du PACom pour adoption (droite)



- > Le plan a été modifié selon l'examen préalable qui demande de « Délimiter le périmètre du PACom avec un pourtour rouge et ajouter une signature y relative dans la légende. Ce périmètre exclura les secteurs qui ne sont pas traités dans le cadre de ce PACom ». Jusque-là, le périmètre avait été décrit dans le rapport 47 OAT. Le plan figurait les parcelles à l'extérieur du périmètre comme « secteur dont l'affectation en vigueur est maintenue », ce qui portait à confusion puisque le PACom n'a de portée juridique que sur son périmètre.

Ne modifiant pas le contenu du dossier, ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection. Par conséquent, elles ne font pas l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête.

#### **7.4 Adoption (art. 42 LATC)**

L'article 42 LATC définit le principe d'adoption par le Conseil communal :

<sup>1</sup> *La Municipalité transmet le dossier au conseil communal pour adoption. Il est accompagné d'un préavis avec les propositions de réponses aux oppositions et le ou les avis du service selon les articles 36 et 37.*

<sup>2</sup> *Le conseil statue sur les projets de réponses aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur le plan.*

<sup>3</sup> *Lorsque le conseil apporte au plan des modifications de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, celles-ci sont soumises au service pour examen préalable, puis font l'objet d'une enquête complémentaire ne portant que sur les éléments modifiés.*

<sup>4</sup> *En cas d'opposition, le conseil statue sur les propositions de réponses aux opposants et sur les éléments modifiés.*

## 8 Traitement des oppositions de la première mise à l'enquête publique

Dans le délai de l'enquête publique, le dossier a fait l'objet de 28 oppositions et de deux remarques.

Soucieuse de trouver la meilleure issue possible pour ce dossier, et conformément à la LATC, la Municipalité a entendu chaque opposant au cours de séances de conciliation. Ces séances se sont déroulées a minima en présence du Syndic, chargé notamment des questions d'urbanisme, ainsi que de deux représentants du bureau d'urbanisme en charge de la révision du PACom. Dans les cas d'oppositions formulées par un avocat, l'avocat-conseil de la commune était également présent. D'autres membres de la Municipalité ont participé à certaines séances de conciliation.

À l'issue des séances, une opposition a été retirée. Les oppositions maintenues figurent en annexe du présent préavis et sont traitées dans les chapitres suivants. Pour faciliter le traitement des oppositions par le Conseil, les griefs ont été regroupés par thématique. Les préoccupations concernent, pour le premier (oppositions 1 à 7), le maintien des droits réalisés dans les quartiers excentrés, pour le deuxième (oppositions 8 à 19), le traitement des parcelles 694 et 771, et pour le dernier (oppositions 25 et 26), le traitement des parcelles 60 et 68.

|                                                |     |                                                                          |
|------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------|
| <i>Traitement des<br/>quartiers excentrés</i>  | 1.  | Me Favre Marc-Etienne pour Mme Bugliari Véronique et M. Bugliari Paolo   |
|                                                | 2.  | M. Aguet Cédric                                                          |
|                                                | 3.  | M. Kellenberger Julien                                                   |
|                                                | 4.  | M. Candea Georges                                                        |
|                                                | 5.  | M. Chabrier de Lassaunière Philippe et Mme Chabrier de Lassaunière Elena |
|                                                | 6.  | M. Sanctuary Colin et Mme Sanctuary Christelle                           |
|                                                | 7.  | M. Doolan Kristian et Mme Lasciakova Zuzana                              |
| <i>Traitement des<br/>parcelles 694 et 771</i> | 8.  | Mme Carrupt Irina                                                        |
|                                                | 9.  | M. Cergneux Alec et Mme Cergneux Karine                                  |
|                                                | 10. | Mme Crameri Aline et M. Crameri Olivier                                  |
|                                                | 11. | M. Debier Didier et Mme Berger Valérie                                   |
|                                                | 12. | Mme Duc-Dorogi Anne-Laure                                                |
|                                                | 13. | M. Egger Jean-Philippe et Mme Egger Nathalie                             |
|                                                | 14. | M. Hess Stéphane et Mme Hess Natacha                                     |
|                                                | 15. | Mme Paradies Emma et M. Paradies Fabrice                                 |
|                                                | 16. | M. Pettolaz Gilles et Mme Pettolaz Petra                                 |
|                                                | 17. | M. Renfer Roger et Mme Schaeffer-Renfer Delphine                         |
|                                                | 18. | M. Fontaine Lionel et Mme Fontaine Yasmine                               |
|                                                | 19. | Mme Van Praet Rachel – VP Immobilier                                     |
|                                                | 20. | Me Favre Marc-Etienne pour M. Vauthy René                                |
|                                                | 21. | Me Pittet Luc pour M. Dupuis Boris                                       |
|                                                | 22. | Me Guignard Daniel pour la Compagnie Bazildez SA                         |
|                                                | 23. | Me Nicollier Pascal pour TFI TRIDENT SA                                  |
|                                                | 24. | Mme Milesi Haesler Ilaria et M. Haesler Erik                             |
| <i>Traitement des<br/>parcelles 60 et 68</i>   | 25. | M. Biselx Frédéric et Mme Biselx Sophie                                  |
|                                                | 26. | Feu M. Cornu Charly et Mme Cornu Roselyne                                |

## 8.1 Oppositions maintenues

Après analyse des oppositions, les griefs portant sur les mêmes objets ont été regroupés par thématique afin d'apporter des réponses constantes.

Le tableau ci-dessous résume, pour chaque opposant listé au chapitre 5, le numéro de la réponse permettant de répondre à ses différents griefs.

**Tab. 2 :** Récapitulatif des oppositions déposées durant l'enquête publique

| N° opposant<br>N° réponse | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
|---------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 8.1.1                     |   |   |   |   | x | x | x |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.2                     | x | x | x | x | x |   | x |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  | x  |    |    |    |
| 8.1.3                     | x | x |   |   | x |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.4                     | x |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.5                     |   | x |   | x |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.6                     |   | x |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.7                     |   |   |   | x |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.8                     |   |   |   | x |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.9                     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  | x  |    |    |    |
| 8.1.10                    |   |   |   | x | x | x | x | x | x | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.11                    |   |   |   | x | x | x |   | x | x | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.12                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  | x  |
| 8.1.13                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  | x  |
| 8.1.14                    |   |   | x |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.15                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  |    |    |    |    |
| 8.1.16                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  |    |    |
| 8.1.17                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  |    |    |    |    |    |
| 8.1.18                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  |    |    |    |    |    |
| 8.1.19                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  |    |    |    |    |    |
| 8.1.20                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  |    |    |    |    |    |
| 8.1.21                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  |    |    |    |    |    |
| 8.1.22                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  |    |    |    |    |    |
| 8.1.23                    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  |    |    |    |    |    |
| 8.1.24                    | x |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.25                    | x |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.26                    | x |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8.1.27                    |   |   |   |   |   |   | x |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

### 8.1.1 Date du bilan

#### Résumé :

Le bilan des réserves en zone à bâtir utilise les données au 31.12.2015. Pourquoi ne prend-il pas en compte des données plus récentes ?

#### Proposition de réponse :

Le PDCn définit le 31.12.2015 comme date de référence sur la base de laquelle le potentiel de croissance alloué aux communes est calculé. Les surfaces de planchers réalisées entre 2015 et le moment actuel sont à déduire du potentiel constructible de la Commune.

### 8.1.2 Mesure de redimensionnement d)

#### *Résumé :*

Les opposants indiquent que le sacrifice imposé aux propriétaires des quartiers excentrés, Es Niclettes, En Oussin et Vieux Motty, concernés par la mesure de redimensionnement d) est contraire au principe de l'égalité de traitement. Ils s'opposent à l'affectation à la zone de verdure de parties de leur parcelle au motif qu'elle n'a pas l'objectif de protection de la nature et du paysage qu'elle devrait avoir, mais consiste en un moyen artificiel pour rendre inconstructible des jardins privés. De plus, ils indiquent que la stratégie de redimensionnement n'est pas apte à atteindre le but recherché dans la mesure où le dimensionnement de la zone à bâtir du PACom révisé n'est pas conforme aux exigences légales. En ce sens, la mesure appliquée à leur parcelle viole le principe de proportionnalité. Finalement, les opposants invoquent la violation de la garantie de la propriété puisque la nouvelle réglementation aboutit à un gel de l'existant, ce qui diminue la valeur de la parcelle.

#### *Proposition de réponse :*

Le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte se justifie par un intérêt public prépondérant dans la mesure où il s'agit de s'assurer de la conformité au cadre légal. L'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) imposent en effet que la zone à bâtir soit dimensionnée pour répondre aux besoins à 15 ans. Par contre, les autorités communales bénéficient d'un large pouvoir d'appréciation dans la mise en œuvre. La stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir communale proposée par le PACom de Yens repose d'une part sur les ambitions communales et d'autre part sur les règles objectives de redimensionnement présentées dans le rapport justificatif.

L'étape préalable au redimensionnement de la zone à bâtir consiste à délimiter le territoire urbanisé (TU). Celui-ci une fois tracé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier et celles qui ne doivent pas l'être. La délimitation du TU s'effectue selon des règles précises édictées par le Canton (voir la fiche d'application de la DGTL « comment délimiter le territoire urbanisé » disponible en ligne). Lors de la délimitation du pourtour du TU, la fiche indique qu'il faut « *tenir compte de l'usage actuel du sol. Si le terrain en zone à bâtir est aménagé sous la forme d'un jardin, il doit être inclus dans le territoire urbanisé. A l'inverse, ce même terrain utilisé comme champ doit être exclu du territoire urbanisé* ». En ce sens, l'égalité de traitement a une portée relative en aménagement du territoire, car, l'application d'une même règle sur des parcelles différentes en termes de surface, de géométrie, de potentiels restants, etc. aboutit à des résultats différents. La stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir repose sur des règles générales, dont les résultats sont différents selon qu'une parcelle se trouve à l'intérieur ou à l'extérieur du territoire urbanisé.

À l'intérieur du territoire urbanisé, où une réduction des droits à bâtir n'est pas préconisée par le Canton, uniquement des aires d'évolution des constructions non encore réalisées à l'intérieur du bourg historique et dont la réalisation irait à l'encontre de la protection du site ISOS sont supprimées.

À l'extérieur du territoire urbanisé, les secteurs à usage agricole ou viticole sont dézonés, conformément à la demande du Canton. Quant aux secteurs construits, ils gardent leur statut de zone à bâtir, mais l'emprise de la zone à bâtir est réduite de manière à maintenir uniquement les droits réalisés ainsi qu'une marge de 10 %. Le solde, composé par des jardins ou accès aménagés, est affecté à la zone de verdure 15 LAT qui permet l'aménagement d'accès, de dépendances ou de piscines.

### 8.1.3 Marge arbitraire

#### *Résumé :*

Les opposants se plaignent que la marge de 10 % est arbitraire et ne permet pas de répondre aux besoins d'adaptation, en particulier la transformation en une villa jumelle. La localisation ou la forme de l'emprise maintenue en zone à bâtir restreint la flexibilité en matière de construction.

*Proposition de réponse :*

La Municipalité souhaite offrir une marge de 10 % des droits à bâtir réalisés de façon à faciliter des travaux de rénovation mineurs. Cette mesure n'a pas pour but de permettre l'augmentation des surfaces habitables de manière significative ce qui irait à l'encontre du redimensionnement de la zone à bâtir.

8.1.4 Dédensification*Résumé :*

L'opposant indique que la dédensification des secteurs déjà largement bâtis induite par la mesure de redimensionnement d) est contraire aux objectifs de la LAT.

*Proposition de réponse :*

La dédensification étant définie comme la réduction de la mesure d'utilisation du sol est en effet contraire aux objectifs de la LAT. Dans les secteurs concernés par la mesure de redimensionnement d), la surface affectée à la zone à bâtir est réduite. Dans le sens où la mesure d'utilisation du sol est par contre maintenue avec un IUS de 0.4, l'on ne peut considérer qu'il s'agit d'une dédensification selon la lecture du Canton.

8.1.5 Solution alternative 1 : limitation du nombre de logement par parcelle*Résumé :*

Pour réduire le nombre d'habitants potentiels, les opposants proposent plutôt d'interdire la création de nouveaux logements sans restreindre la taille des logements existants, ce qui serait moins préjudiciable aux intérêts financiers.

*Proposition de réponse :*

L'interdiction de création de nouveaux logements aurait été contraire à la demande cantonale de supprimer la restriction du nombre de constructions par parcelle ainsi que du nombre de logements par construction.

8.1.6 Solution alternative 2 : dézonage*Résumé :*

L'opposant invoque que les possibilités d'extension offertes par le PACom sont moindres que celles dont il bénéficierait si sa parcelle était dézonée.

*Proposition de réponse :*

Pour les parcelles se trouvant hors territoire urbanisé, les directives cantonales exigent de « *réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes* », ce, pour autant qu'il soit pertinent de maintenir les parcelles en zone à bâtir. En d'autres termes, le cadre légal exige la réduction à néant des *potentiels à bâtir excédentaires* et non pas de supprimer les droits à bâtir, ce qui serait la conséquence du dézonage. Un dézonage n'est donc pas a priori exigé. À la lumière de ces exigences, la Municipalité avait pour ambition de mettre en place une mesure qui soit dans un rapport raisonnable avec l'atteinte aux droits des particuliers qu'elle entraîne, soit la moins mauvaise solution pour les propriétaires.

Elle a considéré que le dézonage des parcelles situées hors territoire urbanisé était problématique à plusieurs égards. L'affectation à la zone agricole de parcelles construites supprimerait l'ensemble des droits à bâtir, qu'ils soient construits ou subsistants, ce qui mettrait en situation de non-conformité les bâtiments d'habitation pourtant construits légalement. Les constructions et aménagements extérieurs ainsi devenus non conformes à la zone agricole bénéficieraient de la garantie de la situation acquise au sens de l'article 24c LAT. Dans ces cas, les possibilités et l'ampleur des modifications admissibles sont restreintes, en premier lieu, les transformations doivent respecter l'identité des constructions et de leurs abords, puis les modifications de l'aspect extérieur doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles, à un assainissement énergétique ou pour viser une meilleure intégration paysagère. Finalement, les parcelles totalisant plus de 2'500 m<sup>2</sup> – ce qui est le cas de toutes

les parcelles des quartiers Es Nicettes et du Vieux-Motty ainsi que de plusieurs parcelles du quartier En Oussin – seraient soumises au droit foncier rural qui amène certaines restrictions en particulier quant à la vente à un acheteur non-exploitant agricole. S'il est possible de requérir une mention de soustraction à la loi sur le droit foncier rural afin de remédier à ces restrictions, l'obtention n'est pas en mains de la Municipalité puisque l'Autorité compétente en la matière est cantonale.

À la lumière de ces arguments, la Municipalité a jugé que le dézonage était la mesure la plus drastique et qu'il existait d'autres solutions permettant de réduire les capacités excédentaires. Par conséquent, la solution proposée permet de réduire les capacités excédentaires tout en garantissant aux propriétaires d'utiliser librement les droits à bâtir octroyés par le plan révisé. Ainsi, un projet de démolition-reconstruction volontaire avec un autre plan architectural serait possible à l'intérieur de la zone d'habitation de très faible densité, ce qui serait par contre exclu en zone agricole. Également, l'aménagement d'une piscine ou d'un terrain de sport reste possible en zone de verdure, ce qui serait également exclu en zone agricole.

#### 8.1.7 Thésaurisation du sol

##### *Résumé :*

L'opposant indique n'avoir pas exploité avec avidité l'ensemble du potentiel constructible, ce qui lui vaut aujourd'hui d'être exproprié de manière disproportionnée.

##### *Proposition de réponse :*

Si une parcelle affectée à la zone à bâtir, équipée et apte à la construction, n'est pas construite dans un laps de temps raisonnable, la parcelle est considérée comme thésaurisée. La thésaurisation du sol est contraire à la LAT, car les potentiels constructibles doivent être utilisés dans les 15 ans.

#### 8.1.8 Traitement du bâtiment ECA 926

##### *Résumé :*

L'opposant s'oppose au traitement de son bâtiment ECA 926 situé dans le quartier En Oussin. Ce dernier, d'une surface de 33.5 m<sup>2</sup>, est affecté à la zone de verdure conformément à la mesure de redimensionnement d). L'opposant demande son inclusion dans la zone constructible.

##### *Proposition de réponse :*

La Municipalité a répondu à cette demande par la mise à l'enquête du PACom modifié intégrant le bâtiment ECA 926 à l'intérieur de la zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT sans toutefois modifier la mesure d'utilisation du sol.

#### 8.1.9 Traitement du plan de quartier En Muraz

##### *Résumé :*

Les opposants s'opposent au traitement du plan de quartier (PQ) En Muraz selon la mesure de redimensionnement d). Ainsi, ils refusent le dézonage des parcelles non bâties et l'affectation à la zone de verdure des espaces aménagés en jardin des parcelles partiellement bâties du PQ En Muraz. En somme, le déclassement du secteur consiste selon eux en une violation des règles de la bonne foi dans la mesure où les autorités communales ont défendu à plusieurs reprises la constructibilité de ce secteur depuis l'adoption du PQ en 1993 vis-à-vis des voisins ainsi que devant toutes les instances.

##### *Proposition de réponse :*

Les permis de construire sis sur le PQ En Muraz ont fait l'objet d'une procédure de recours portée jusqu'au Tribunal fédéral. Le 1<sup>er</sup> octobre 2018, le Tribunal fédéral a annulé les permis de construire situés sur ce plan de quartier.

Dès lors que les autorités cantonales demandent à la Municipalité de traiter ces parcelles comme étant des réserves en zone à bâtir situées hors du territoire urbanisé, conformément la stratégie de redimensionnement, la mesure de redimensionnement d) est appliquée à ces parcelles.

### 8.1.10 Affectation des parcelles 694 et 771

#### *Résumé :*

Les opposants demandent l'affectation des deux parcelles 694 et 771 à une zone non constructible (zone de verdure, zone agricole ou zone viticole). Ils s'opposent à l'affectation des deux parcelles à la zone d'habitation de très faible densité B pour plusieurs raisons :

- a. Cette affectation est contraire à la demande de dézonage faite par le Canton. Ils estiment que le PACom présenté ne respecte pas les exigences en termes de dimensionnement de la zone à bâtir, car il présente un surdimensionnement de 83 habitants, alors que la capacité d'accueil des deux parcelles se monte à 72 habitants, soit 87% de la surcapacité communale.  
Au lieu de développer les parcelles 694 et 771, il serait préférable de développer de manière raisonnée la parcelle 1431 ou d'autres parcelles que la Commune souhaite déclasser.
- b. Pour ces opposants 4 à 6, la suppression des droits à bâtir sur des zones déjà construites tout en convertissant des parcelles viticoles ou agricoles selon leur lecture, soit les parcelles 694 et 771, en zone constructible n'est pas justifiée.
- c. La parcelle 694 est actuellement exploitée en vigne, il n'y a donc pas lieu de penser que l'exploitation viticole ou agricole pose problème.

Les opposants s'opposent plus largement au développement de ces parcelles, qui aurait comme conséquence :

- d. d'augmenter la pression sur les infrastructures actuelles, en particulier celles liées à la distribution de l'eau potable, les écoles et le réseau routier qui ne seraient, selon les opposants, pas capable d'absorber l'augmentation de la population. Le trafic motorisé induit renforcerait le danger pour les écoliers ;
- e. de construire sur des espaces naturels ce qui impliquerait une perte d'habitat pour les espèces d'oiseaux ;
- f. de gâcher la vue, car il s'agirait du dernier endroit avec vue complètement dégagée sur la campagne, la ville de Morges, la ville de Lausanne et le Léman ; la réalisation de constructions gâcherait également la vue latérale de leurs habitations ce qui aurait comme conséquence la diminution de la valeur de leurs biens immobiliers ;
- g. de faire disparaître un espace de détente pour la promenade, les jeux d'enfants, ou la pratique de la luge en hiver.

#### *Proposition de réponse :*

- a. Le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte se justifie par un intérêt public prépondérant dans la mesure où il s'agit de s'assurer de la conformité au cadre légal. L'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) imposent en effet que la zone à bâtir soit dimensionnée pour répondre aux besoins à 15 ans. Cela étant, les autorités communales bénéficient d'un large pouvoir d'appréciation. En ce sens, la Municipalité a élaboré une stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir qui est mise en œuvre par le PACom de Yens, laquelle repose sur les ambitions communales ainsi que sur les règles objectives de redimensionnement toutes deux présentées dans le rapport justificatif. Dans l'esprit de la LAT, la Municipalité propose avec le PACom de supprimer les potentiels existants à l'extérieur du territoire urbanisé pour pouvoir concentrer le développement à l'intérieur du village, soit en densifiant les parcelles déjà bâties mais disposant encore de potentiels, soit en réalisant les droits à bâtir des parcelles libres de constructions, en particulier celles situées à l'intérieur du tissu bâti. Par conséquent, la Municipalité souhaite reconduire les intentions des planifications communales existantes afin de permettre de compléter le coteau.  
Les efforts de redimensionnement de la zone à bâtir amenés par le PACom révisés sont importants dans la mesure où le surdimensionnement initial de 704 habitants est réduit à 83 habitants, soit une réduction de 89 %. Le surdimensionnement subsistant est considéré par la Commune comme incompressible.

- b. Le PACom révisé n'entraîne pas de nouvelle mise en zone à bâtir. Les parcelles 694 et 771 sont affectées à la zone à bâtir par le PGA en vigueur et le PACom maintient l'affectation.
- c. L'activité viticole ou agricole d'un secteur enclavé de toute part par des quartiers d'habitation pose de nombreux problèmes d'exploitation, en particulier au niveau des accès étroits que les engins agricoles doivent se partager avec les piétons et les véhicules motorisés du secteur. Aussi, elle amène des nuisances (bruit, engrais, traitements phytosanitaires des vignes, etc.) proche des habitations.
- d. à g. Les infrastructures de la Commune sont capables d'absorber l'augmentation de la population attendue par le développement des parcelles 694 et 771 qui sont considérées comme équipées. La structure d'accueil de la petite enfance et les infrastructures scolaires sont en adéquation avec l'usage actuel, deux salles de classe sont disponibles en prévision d'une augmentation potentielle du nombre d'élèves, des possibilités d'extension des espaces pour l'accueil de jour péri- et parascolaire sont facilement réalisables sur le site Praillon/Rossé (parcelles 1348 et 1645). L'arrivée de St-Prex dans l'AIRADT nous permet d'assurer sur du long terme une prise en charge des enfants en pré- et parascolaire.  
Les ressources en eau potable sur la commune de Yens sont importantes et capables de fournir toute l'année plus d'une dizaine de communes en aval. L'eau livrée est de qualité et en quantité suffisante. En cas de sécheresse, des réductions de livraison sont convenues avec les consommateurs en aval, ceux-ci ayant d'autres possibilités d'approvisionnement, parallèlement des restrictions d'usage de l'eau potable (interdiction d'arrosage automatique en particulier) peuvent être mises en place sur notre territoire et en soutien d'un geste environnemental saisonnier régional voir cantonal. Il n'y a donc pas de risque de pénurie lié à une augmentation mesurée de la population.  
La vue dégagée, l'espace de détente ou l'opportunité pour le jeu libre ou la pratique de la luge que confèrent ces parcelles dans leur état actuel n'est pas un droit acquis pour les voisins du secteur, contrairement à la garantie de la propriété privée dont doit pouvoir jouir le propriétaire foncier. Finalement, le secteur n'est pas considéré comme un biotope méritant une protection particulière.

#### 8.1.11 Hauteur admise sur les parcelles 694 et 771

##### *Résumé :*

Les parcelles 694 et 771 sont affectées à la zone d'habitation de très faible densité B 15 LAT, ce qui permet la construction de bâtiments plus hauts, soit de 10 m au faite, au lieu de 8.50 m pour la zone A. Avec l'élimination des surfaces minimales de parcelle et l'abandon de la limitation à deux logements par parcelle, toutes deux demandées par le Canton, ceci permettra selon les opposants la construction d'immeubles aux proportions surdimensionnées par rapport au reste du coteau ce qui empêche une intégration harmonieuse.

##### *Proposition de réponse :*

Actuellement, les parcelles bénéficient d'un IUS de 0.4. Cet IUS est reconduit par le PACom, le nombre de mètres carrés de plancher constructibles n'augmente donc pas par rapport au PGA.

L'intention de l'affectation desdites parcelles à la zone d'habitation de très faible densité B 15 LAT est de permettre un bâti plus compact qui dégage des espaces extérieurs ainsi que des percées visuelles plus généreux. L'augmentation de la hauteur admissible de 8.50 m à 10.00 m paraît proportionnée d'autant plus que cette possibilité a déjà été offerte aux parcelles du PPA La Boironne adjacentes.

Compte tenu du nombre d'oppositions, la Municipalité a répondu à cette demande par la mise à l'enquête du PACom modifié colloquant les deux parcelles 694 et 771 à la zone à bâtir de très faible densité A 15 LAT présentant une hauteur maximale au faite de 8.50 m, ce qui revient de fait aux dispositions actuellement en vigueur.

#### 8.1.12 Traitement de la parcelle 60

##### *Résumé :*

Les opposants s'opposent au PACom parce qu'il ne tient pas compte de la limite de constructions sur la parcelle 60.

##### *Proposition de réponse :*

La Municipalité a répondu à cette demande par la mise à l'enquête du PACom modifié introduisant une aire d'implantation des nouvelles constructions sur la parcelle 60 correspondant à la limite des constructions en vigueur.

#### 8.1.13 Traitement de la parcelle 68

##### *Résumé :*

Les opposants s'opposent au traitement de la parcelle 68 par le PACom. Ainsi, des dispositions limitant la constructibilité de ladite parcelle à 1 rez-de-chaussée n'excédant pas 5 m de hauteur qui ont fait l'objet d'accords antérieurs, sont supprimés par le PACom. Aussi, ils demandent à ce que la surface au sol soit maintenue à 80 m<sup>2</sup>.

##### *Proposition de réponse :*

Située à l'intérieur du territoire urbanisé, la stratégie de redimensionnement ne prévoit pas de diminution des potentiels, la réalisation des droits à bâtir est au contraire souhaitée. Prenant en compte les demandes des opposants portant en particulier sur l'ensoleillement de leur parcelle 60, la Municipalité a répondu à cette opposition par la mise à l'enquête du PACom modifié introduisant, pour l'aire de construction sur la parcelle 68, une hauteur maximale de 8.50 m à compter du terrain naturel. La réduction à 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher maximum actuellement autorisée de 170 m<sup>2</sup> contreviendrait aux règles de la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir qui ne prévoient pas de réduction des droits à bâtir à l'intérieur du territoire urbanisé, sauf pour des raisons de protection du patrimoine bâti.

#### 8.1.14 Traitement de la parcelle 387

##### *Résumé :*

L'opposant s'oppose à l'exclusion de sa parcelle 387 du périmètre du PACom. Il souhaite qu'elle y soit incluse et affectée à la zone mixte.

##### *Proposition de réponse :*

Affectée par le PGA à la zone d'utilité publique, la parcelle 387 dispose d'une situation stratégique à l'intérieur du secteur d'intérêt public du Rossé qui est amené à se développer. Pour cette raison, lors de la dernière aliénation, la Commune avait souhaité acquérir la parcelle, mais elle a été contournée et s'est trouvée devant le fait accompli. Même si contraire à l'affectation de la parcelle, la Commune a toléré les activités de l'opposant tant qu'il est propriétaire de la parcelle.

Partant, la Municipalité a souhaité reconduire l'affectation de la parcelle dans le PACom révisé. Or, l'affectation à la zone affectée à des besoins publics se heurte au fait que les Autorités communales ne bénéficient pas de la maîtrise foncière. L'alternative voulue par l'opposant, soit d'affecter la parcelle à une zone mixte, serait contraire aux intentions de la Commune, raison pour laquelle elle a suivi la proposition du Canton de sortir la parcelle du périmètre de la révision.

Par conséquent, la parcelle 387 est située à l'extérieur du périmètre du PACom. Dans ce sens, elle restera régie par le PGA en vigueur. Pour autant que cette opposition soit recevable, il est renvoyé aux explications données par le rapport justificatif accompagnant la révision du PACom (chapitre 5.2.5).

#### 8.1.15 Traitement de la parcelle 652

##### *Résumé :*

L'opposant 22 s'oppose à l'affectation de la parcelle 652 à la zone agricole ce qui condamne l'exploitation du bâtiment ECA 402, inutilisé depuis de nombreuses années. Il demande à ce que ce bâtiment et ses abords soient affectés à la zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT de façon à tenir compte de la cohérence avec la villa sise sur la parcelle adjacente 1867.

##### *Proposition de réponse :*

Dans la mesure où le bâtiment ECA 402 est désigné comme bâtiment agricole au registre cantonal des bâtiments et que la parcelle est située hors du territoire urbanisé, en application de la stratégie de redimensionnement et des demandes du Canton, la parcelle est dézonée.

#### 8.1.16 Traitement de la parcelle 684

##### *Résumé :*

Les opposants s'opposent à la mise en zone de verdure du bas de leur parcelle, occupé par une piscine et un garage. Les opposants pensent que c'est une erreur, car la piscine ne figure pas sur les plans.

##### *Proposition de réponse :*

Le territoire urbanisé a été dessiné en 2018 sur la base de la dernière orthophoto disponible. À juger selon cette orthophoto, le sud de la parcelle 681 était planté en vigne. Dès lors, il figurait hors du territoire urbanisé et devait être affecté à la zone viticole conformément à la demande exprimée dans l'examen préalable.

Or, en réalité, une piscine dûment autorisée était localisée sur le sud de la parcelle, ce qui n'était pas visible sur l'orthophoto manifestement désuète. À la lumière de cette réalité, le dessin du territoire urbanisé doit intégrer toute la parcelle et, conformément à la stratégie de redimensionnement, rester en zone à bâtir, puisqu'aucune mesure de redimensionnement n'est prise à l'intérieur du territoire urbanisé.

Par conséquent, la Municipalité a répondu à cette demande par la mise à l'enquête du PACom modifié colloquant la partie sud de la parcelle 684 à la zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT.

#### 8.1.17 Affectation de la parcelle 1431

##### *Résumé :*

L'opposant s'oppose au dézonage de la partie sud de sa parcelle, occupée par le jardin. Il souhaite que la partie dézonée soit attribuée à la zone de verdure en adéquation avec l'usage non-agricole du secteur. Il récrimine une différence de traitement subie par rapport aux parcelles des secteurs excentrés où la réduction des droits à bâtir s'est opérée par une collocation des parcelles en zone de verdure.

##### *Proposition de réponse :*

La Municipalité a répondu à cette demande par la mise à l'enquête du PACom modifié colloquant la partie jardin de la parcelle 1431 à la zone de verdure.

#### 8.1.18 Traitement des parcelles 1679 et 1683

##### *Résumé :*

L'opposant s'oppose au traitement des parcelles 1679 et 1683 par le nouveau PACom et plus particulièrement des bâtiments existants, à savoir la grange (ECA 18), la maison paysanne (ECA 20) et son rural (ECA 21) qui ont tous les trois reçu la note 3 au recensement architectural cantonal.

Depuis les années 1990 déjà, le propriétaire a pour projet de densifier les parcelles et en 1993, une convention a été signée résultant dans l'intégration dans le PGA d'une aire d'implantation permettant un bâtiment d'une surface de plancher de 1300 m<sup>2</sup>. En contrepartie, l'opposant a renoncé à construire sur sa parcelle 1726.

Le PACom supprime l'aire d'implantation des constructions faisant disparaître les droits à bâtir provenant de la parcelle 1726 au motif de la protection du patrimoine.

Indiquant que l'objectif de sauvegarde préconisé par l'ISOS ainsi que les notes attribuées aux bâtiments par le recensement architectural sont antérieurs à l'adoption de l'actuel PGA, l'opposant considère que les arguments invoqués pour revoir le traitement desdites parcelles par le PACom révisé sont insuffisants. De plus, la réalisation des droits permettrait de développer l'urbanisation vers l'intérieur dans le sens de la LAT.

L'opposant invoque également l'état de vétusté avancé des bâtiments qui empêcherait leur affectation au logement.

*Proposition de réponse :*

Le bourg villageois de Yens fait l'objet d'une inscription à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Les constructions ECA 18, 20 et 21 sont situées dans le périmètre I de l'ISOS, à savoir celui du « *bâti villageois en position dominante sur un replat et présentant des maisons paysannes structurées en arêtes de poisson en bordure de la Grand-Rue* ». Pour ce périmètre, un objectif de sauvegarde A est inscrit, lequel préconise la sauvegarde de la substance, soit la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site ainsi que de tous les espaces libres.

Le recensement architectural cantonal quant à lui attribue un intérêt local aux trois bâtiments sis sur les parcelles 1679 et 1683, soit une note 3. À la lumière de ce qui précède, les trois bâtiments forment un ensemble bâti remarquable. Avec les bâtiments ayant reçu la note 4 (bâtiments bien intégrés), ils constituent le cœur des villages et leur identité.

Ces dernières années, la sensibilité à la culture du bâti s'est accrue dans le même temps que la jurisprudence a permis de clarifier les exigences quant à la protection des sites construits et du patrimoine bâti. Ainsi, la prise en compte de l'ISOS dans le cadre des planifications est renforcée. Plus récemment, le Tribunal cantonal a exigé la conservation d'une ferme en note 3 vis-à-vis d'intérêts financiers. Dans ce contexte et en conformité avec les indications du Canton, le règlement du PACom demande la conservation des bâtiments en note 3 compte tenu de leur importance au niveau local. Une démolition et reconstruction volontaire n'est admissible que dans des cas exceptionnels.

Finalement, entre 1993 et le début des travaux de révision du PACom, rien n'a été entrepris pour utiliser les droits octroyés par le plan.

#### 8.1.19 Article 2.3      Préservation du caractère des lieux

*Résumé :*

L'opposant 20 s'oppose à la limitation des transformations intérieures à 80 % au maximum du volume total hors sol des bâtiments existants au motif que cette règle serait contraire aux principes d'économie du sol et de densification vers l'intérieur, voulus par la LAT.

*Proposition de réponse :*

La limitation des transformations intérieures à 80 % du volume total hors sol des bâtiments existants répond à plusieurs préoccupations essentielles, notamment la qualité du bâti et son intégration dans un contexte patrimonial.

Cette règle prend en compte les spécificités des volumes agricoles, qui ne sont pas toujours excavés. Elle permet ainsi d'intégrer des locaux techniques (chaufferie, buanderie, caves, garage, etc.), ainsi que des espaces communs dédiés aux vélos et aux poussettes, contribuant ainsi à un aménagement fonctionnel et harmonieux.

En outre, cette disposition vise à éviter la surexploitation des volumes existants, en particulier lorsqu'il s'agit d'anciens bâtiments d'exploitation, souvent caractérisés par des volumes importants. Laisser une marge de 20 % permet d'introduire une certaine souplesse pour d'autres usages, tels que

l'aménagement de puits de lumière, de loggias, de locaux communs ou encore d'espaces de stationnement.

L'objectif consiste en effet à éviter la suroccupation des volumes, et ainsi les conséquences qui en découlent, notamment en termes de stationnement, de trafic et de multiplication des ouvertures en façade et en toiture, ce qui pourrait altérer la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments concernés et leurs abords.

Enfin, cette limitation encourage une approche qualitative du réaménagement des bâtiments existants en préservant et mettant en valeur leur substance bâtie, tout en incitant à intégrer d'autres espaces au sein du volume disponible.

#### 8.1.20 Art. 2.8 Bâtiment à conserver

##### *Résumé :*

L'opposant 20 s'oppose à l'article portant sur les bâtiments à conserver, en particulier contre les exigences permettant la démolition-reconstruction des bâtiments en note 3 ou 4. L'opposant indique que les critères sont trop flous laissant un grand risque d'arbitraire. Il demande à ce que le règlement soit revu pour ce motif pour préserver la garantie de la propriété. Il considère que le règlement proposé conduit à bloquer toutes les possibilités de développement et de rénovation des bâtiments en note 3 empêchant une utilisation rationnelle des bâtiments.

##### *Proposition de réponse :*

La préservation des bâtiments ayant reçu les notes 3 ou 4 au recensement architectural cantonal relève de la compétence communale. Des dispositions s'appuyant sur les recommandations des services cantonaux ont été formulées au règlement du PACom. Ainsi, le PACom vise notamment à assurer la conservation des bâtiments en note 3 en raison de leur valeur patrimoniale, tout en permettant des transformations et des changements d'affectation, à condition de préserver le caractère architectural et historique de la construction. De plus, des mesures de protection accrues sont introduites afin de garantir que les travaux de rénovation respectent et mettent en valeur les qualités patrimoniales des bâtiments concernés.

Ces constructions jouent un rôle essentiel dans l'identité d'un site ou d'un village, car elles contribuent directement à son caractère et à sa cohérence architecturale. Il est donc primordial de veiller à leur conservation.

Toutefois, la réglementation prévoit des possibilités de démolition-reconstruction sous certaines conditions précises. Pour des besoins objectivement fondés, et sous réserve du respect du caractère spécifique de leur intégration et de l'harmonie des lieux, les bâtiments recensés en note 4 peuvent être démolis et reconstruits dans leur gabarit actuel, en conformité avec les dispositions du règlement et du plan en vigueur. S'agissant des bâtiments en note 3, la démolition-reconstruction reste une exception et n'est envisageable que dans des cas particuliers, comme une structure porteuse fragilisée ou des coûts de travaux disproportionnés.

Ainsi, la réglementation ne vise pas à bloquer les possibilités de développement et de rénovation des bâtiments en note 3, mais à encadrer ces interventions de manière à préserver le patrimoine bâti tout en permettant, dans des cas justifiés, des adaptations aux contraintes techniques et économiques. Cette approche garantit un équilibre entre conservation et souplesse d'aménagement, tout en maintenant l'harmonie du tissu bâti existant.

#### 8.1.21 Art. 2.19 Ouvertures en toiture

##### *Résumé :*

L'opposant 20 demande à ce que la disposition portant sur les ouvertures en toiture soit modifiée de telle sorte à permettre des ouvertures plus larges, en particulier lorsque des bâtiments sont implantés en contiguïté et ne bénéficient pas d'ouvertures en façade au Sud et à l'Ouest.

*Proposition de réponse :*

S'orientant aux recommandations de la Direction générale des immeubles et du patrimoine, la disposition qui s'applique à l'ensemble du bourg villageois vise à contribuer à maintenir l'aspect du site ou d'un ensemble. Les toitures constituent en effet l'un des éléments sensibles et unitaire, traditionnellement peu ou pas percées.

En ce sens, la limitation générale actuellement en vigueur (largeur additionnée des ouvertures en toiture limitée aux 2/5 de la longueur de façade) est reconduite dans le règlement révisé, assurant ainsi une continuité avec les transformations réalisées à ce jour. Toutefois, les dimensions individuelles des ouvertures ont été élargies dans le cadre de la révision afin de s'inscrire plus en adéquation avec les produits et modes d'habiter actuels. Ainsi la largeur maximale des lucarnes est passée à 1.80 m (au lieu de 1.50 m) lors de la première enquête publique, et les dimensions maximales des châssis rampants (nom générique des Vélux) à 1.15 m \* 1.60 m (au lieu de 80 \* 100 cm) lors de l'enquête publique complémentaire. Des dispositions qualitatives ont par ailleurs été ajoutées, de même qu'une priorisation dans la réalisation des ouvertures.

8.1.22 Art. 2.20      Capteurs solaires*Résumé :*

L'opposant 20 demande la suppression de cet article portant sur les capteurs solaires qui est selon sa lecture contraire au cadre légal fédéral.

*Proposition de réponse :*

La disposition portant sur les capteurs solaires a fait l'objet d'un contrôle de légalité par les services de l'état. Dans l'examen préalable du 6 octobre 2022, ces derniers ont demandé à ce que la disposition soit reformulée sous forme de recommandation. Cette demande a été intégrée.

L'objectif de l'article vise à pouvoir instaurer un dialogue avec les demandeurs, et compte tenu de la sensibilité du site, de pouvoir échanger sur différentes variantes afin d'assurer la meilleure intégration possible dans le paysage des toitures de la Commune.

8.1.23 Art. 17.14      Places de stationnement*Résumé :*

L'opposant 20 s'oppose au renvoi de la disposition portant sur les places de stationnement à la norme VSS, sans préciser laquelle, ni limiter le stationnement des véhicules motorisés ou permettre une réduction du nombre de places exigées dans des situations particulières.

*Proposition de réponse :*

Lors de la révision des plans d'affectation, la norme VSS doit être appliquée conformément à l'article 40a du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC) et à la fiche d'application cantonale « Comment dimensionner le stationnement dans un projet de planification ? ».

Le règlement du PACom n'indique pas la référence de la norme, étant donné qu'il faut se référer à la norme en vigueur au moment de la demande du permis et que la numérotation est susceptible d'évoluer.

La norme VSS offre des possibilités de s'écarter des valeurs indicatives pour un « cas normal » de la norme VSS en vigueur pour tenir compte de conditions locales particulières (faible desserte en transports publics, faible disponibilité de places de stationnement publiques et lacunes d'infrastructures de mobilité douce sécurisée). À son article 9.4, la norme VSS donne expressément la possibilité à la Municipalité « de s'écarter des valeurs afin de tenir compte des conditions locales particulières », ce qui laisse une marge de manœuvre sur le dimensionnement du stationnement dans le cadre des permis de construire.

#### 8.1.24 Art. 17.18      Dépendances

##### *Résumé :*

L'opposant s'oppose à cette règle, car l'exigence de la conception d'ensemble va trop loin.

##### *Proposition de réponse :*

La préoccupation de la Municipalité est de réfléchir à l'ensemble des bâtiments et dépendances lorsqu'une nouvelle dépendance est projetée, de façon à prendre en compte l'harmonie des différents matériaux, couleurs, architectures, etc. et d'assurer la transition avec les parcelles voisines.

#### 8.1.25 Art. 17.23      Dispositifs lumineux

##### *Résumé :*

L'opposant est opposé à l'interdiction des dispositifs lumineux dirigés vers le ciel, serait disproportionnée et contraire au principe de garantie de la propriété.

##### *Proposition de réponse :*

Cette mesure de protection de l'environnement et de la biodiversité est souhaitée par la DGE et est jugée proportionnelle compte tenu des solutions d'éclairage indirectes qui existent.

#### 8.1.26 Secteur de restriction

##### *Résumé :*

L'opposant s'oppose à la définition d'un secteur de restriction concernant les dangers naturels sur l'ensemble de la parcelle située dans le quartier Es Niclettes alors que le rapport du bureau CSD n'identifie la problématique que sur une portion limitée de la parcelle.

##### *Proposition de réponse :*

Le secteur de restriction s'applique à l'ensemble de la parcelle, car les mesures doivent être déterminées par une évaluation locale du risque en fonction du projet de construction.

#### 8.1.27 Passages piétons sur la route cantonale

##### *Résumé :*

Les opposants regrettent l'absence de mesures de sécurité pour traverser la route cantonale entre En Oussin et Es Niclettes et demandent des mesures pour améliorer la sécurité des piétons.

##### *Proposition de réponse :*

Ces questions relèvent de politiques publiques qui ne sont pas l'objet du plan d'affectation communal.

## 9 Traitement des oppositions de la mise à l'enquête publique complémentaire

Dans le délai de l'enquête publique, le dossier a fait l'objet de 26 oppositions et d'une remarque.

Comme pour la première enquête publique et conformément à la LATC, la Municipalité a entendu les opposants au cours de séances de conciliation pour certains griefs groupées. À la demande de certains opposants, des séances de conciliation individuelles ont été organisées par la suite. Ces séances se sont déroulées a minima en présence du Syndic, chargé notamment des questions d'urbanisme, ainsi que de deux représentants du bureau d'urbanisme en charge de la révision du PACom. L'avocat-conseil de la commune était également présent. D'autres membres de la Municipalité ont participé à certaines séances de conciliation.

À l'issue des séances, aucune opposition n'a été retirée. Les oppositions maintenues figurent en annexe du présent préavis et sont traitées dans les chapitres suivants. Plusieurs groupes d'oppositions avec des griefs relativement similaires ont été déposées. Les préoccupations concernent, pour le premier (oppositions 1 à 5), le maintien des droits réalisés dans les quartiers excentrés, pour le deuxième (oppositions 6 à 22), l'affectation des parcelles 694 et 771, et pour le dernier (oppositions 25 et 26), le traitement des parcelles 60 et 68.

|                                                |     |                                                                                                            |
|------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Traitement des<br/>quartiers excentrés</i>  | 1.  | Me Favre pour Mme Bugliari Véronique et M. Bugliari Paolo                                                  |
|                                                | 2.  | M. Doolan Kristian et Mme Lašciakova Zuzana                                                                |
|                                                | 3.  | M. Aguet Cédric                                                                                            |
|                                                | 4.  | M. Sanctuary Colin et Mme Sanctuary Christelle                                                             |
|                                                | 5.  | M. Candea George                                                                                           |
| <i>Traitement des<br/>parcelles 694 et 771</i> | 6.  | Mme André Catherine                                                                                        |
|                                                | 7.  | M. Cergneux Alec et Mme Cergneux Karine                                                                    |
|                                                | 8.  | Mme Berger Valérie et M. Debier Didier                                                                     |
|                                                | 9.  | M. Egger Jean-Philippe et Mme Egger Nathalie                                                               |
|                                                | 10. | M. Elsig Manfred et Mme Elsig Kathleen                                                                     |
|                                                | 11. | M. Fankhauser Lionel et Mme Henriod Seraina                                                                |
|                                                | 12. | M. Fontaine Lionel et Mme Fontaine Yasmine                                                                 |
|                                                | 13. | M. Husson Stengel Arnaud et Mme Husson Stengel Camille                                                     |
|                                                | 14. | M. Kurkowski Jakub et Mme Kurkowska Krzysztofa                                                             |
|                                                | 15. | M. Max Jonathan et Mme Max Aline                                                                           |
|                                                | 16. | M. Pettolaz Gilles et Mme Pettolaz Petra                                                                   |
|                                                | 17. | M. Taverney Laurent et Taverney Isabelle                                                                   |
|                                                | 18. | Mme Van Praet Rachel                                                                                       |
|                                                | 19. | Mme Carrupt Irina                                                                                          |
|                                                | 20. | M. Renfer Roger et Mme Schaeffer-Renfer Delphine                                                           |
|                                                | 21. | M. Robert Etienne                                                                                          |
|                                                | 22. | M. Hess Stéphane et Mme Hess Natacha                                                                       |
|                                                | 23. | M. Kellenberger Julien                                                                                     |
|                                                | 24. | Me Favre Marc-Etienne pour M. Vauthy René                                                                  |
| <i>Traitement des<br/>parcelles 60 et 68</i>   | 25. | M. Biselx Frédéric et Mme Biselx Sophie                                                                    |
|                                                | 26. | Mme Cornu Roselyne et la Communauté héréditaire Mme Cornu Roselyne, Mme Biselx Sophie et M. Cornu François |

## 9.1 Oppositions maintenues

Après analyse des oppositions, les griefs portant sur les mêmes objets ont été regroupés par thématique afin d'apporter des réponses constantes.

Le tableau ci-dessous résume, pour chaque opposant listé au chapitre 6, le numéro de la réponse permettant de répondre à ses différents griefs.

**Tab. 3 :** Récapitulatif des oppositions déposées durant l'enquête complémentaire

| N° opposant | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
|-------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| N° réponse  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 9.1.1       | x |   | x |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  | x  |    |    |
| 9.1.2       |   | x |   | x | x |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 9.1.3       |   |   |   | x | x |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 9.1.4       |   |   |   | x | x |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 9.1.5       |   |   |   | x |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 9.1.6       | x |   |   | x | x | x | x | x | x | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  | x  |    |    |    |    |
| 9.1.7       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  | x  |
| 9.1.8       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | x  | x  |
| 9.1.9       |   | x |   | x |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 9.1.10      |   |   |   | x |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 9.1.11      |   | x |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

### 9.1.1 Non-prise en compte des griefs de la première opposition

#### Résumé :

Les opposants se plaignent que le PACom modifié ne prend pas en compte les griefs formulés dans le cadre de leur opposition contre la première mise à l'enquête. Par conséquent, ils maintiennent leur opposition.

#### Proposition de réponse :

Pour les griefs qui ne concernent pas formellement l'objet de l'enquête complémentaire, à savoir les modifications du PACom, il est fait référence aux réponses formulées aux oppositions de la première enquête publique figurant au chapitre 0.

### 9.1.2 Mesure de redimensionnement d)

#### Résumé :

Les opposants indiquent être victimes d'une réduction des droits à bâtir de manière injuste qui leur vaut un préjudice financier. De plus, les mesures de redimensionnement manqueraient de proportionnalité et ne seraient pas équitables entre les propriétaires. Ils s'opposent à une réduction des droits à bâtir et demandent, à tout le moins, une compensation de cette dernière. Finalement, certains opposants s'opposent à la zone de verdure dans la mesure où elle n'a pas pour objectif la protection de la nature.

#### Proposition de réponse :

Pour les griefs qui ne concernent pas formellement l'objet de l'enquête complémentaire, à savoir les modifications du PACom, il est renvoyé aux réponses aux oppositions de la première enquête publique figurant au chapitre 0.

### 9.1.3 Marge arbitraire

#### *Résumé :*

Les opposants demandent des explications de la marge des 10 % des droits à bâtir réalisés. Ils s'y opposent au motif que les zones de verdure restreignent la flexibilité en matière d'utilisation des droits restants.

#### *Proposition de réponse :*

Pour ces griefs qui ne concernent pas formellement l'objet de l'enquête complémentaire, à savoir les modifications du PACom, il est renvoyé aux réponses aux oppositions de la première enquête publique figurant au chapitre 8.1.3.

### 9.1.4 Solution alternative 1 : limitation du nombre de logements

#### *Résumé :*

Pour réduire le nombre d'habitants potentiels, les opposants proposent plutôt d'interdire la création de nouveaux logements sans restreindre la taille des existants, car ce serait moins préjudiciable aux intérêts financiers.

#### *Proposition de réponse :*

Pour ces griefs qui ne concernent pas formellement l'objet de l'enquête complémentaire, à savoir les modifications du PACom, il est envoyé aux réponses aux oppositions de la première enquête publique figurant au chapitre 0

### 9.1.5 Solution alternative 2 : dézonage

#### *Résumé :*

L'opposant invoque que les possibilités d'extension offertes par le PACom sont moindres que celles dont il bénéficierait si sa parcelle était dézonée.

#### *Proposition de réponse :*

Pour ces griefs qui ne concernent pas formellement l'objet de l'enquête complémentaire, à savoir les modifications du PACom, il est envoyé aux réponses aux oppositions de la première enquête publique figurant au chapitre 0.

### 9.1.6 Affectation des parcelles 694 et 771

#### *Résumé :*

Les opposants demandent l'affectation des deux parcelles 694 et 771 à une zone non constructible (zone de verdure, zone agricole ou zone viticole). Ils s'opposent à l'affectation des deux parcelles à la zone d'habitation de très faible densité A pour les mêmes raisons que celles formulées à l'encontre de la première enquête publique figurant au chapitre 0.

À noter que certains opposants prennent acte que le projet mis à l'enquête complémentaire diminue la hauteur des constructions admissible sur les deux parcelles.

#### *Proposition de réponse :*

Pour ces griefs qui ne concernent pas formellement l'objet de l'enquête complémentaire, à savoir les modifications du PACom, il est envoyé aux réponses aux oppositions de la première enquête publique figurant au chapitre 0.

### 9.1.7 Traitement de la parcelle 60

#### *Résumé :*

Les opposants s'opposent à l'introduction de l'aire d'évolution des constructions de 11 m<sup>2</sup>, car elle limite les possibilités constructives à un étage, contrairement au plan de limites des constructions qui permettrait un rez-de-chaussée et un étage.

*Proposition de réponse :*

La modification du PACom mise à l'enquête publique complémentaire avait pour but de rétablir les possibilités constructives accordées par le plan de limite des constructions abrogé, ce sur un niveau habitable selon la volonté exprimée dans les oppositions faites à l'encontre du PACom durant la première enquête publique.

9.1.8 Traitement de la parcelle 68*Résumé :*

Les opposants s'opposent à la hauteur limitée à 8.50 m proposée pour la parcelle 68. Selon les opposants, leur appartement sur la parcelle 60 se trouverait privé d'ensoleillement, puisque la construction sur la parcelle 68 se trouve sur une butte artificielle d'une hauteur d'environ 2 m. Ils défendent qu'un droit à la lumière et à la salubrité est légitime et que cette modification correspond à un préjudice financier pour leur propriété. En ce sens, ils demandent à ce que l'alinéa 4 de l'article 2.15 soit modifié de façon à limiter la constructibilité de ladite parcelle à 1 rez-de-chaussée n'excédant pas 5 m de hauteur au faîte.

*Proposition de réponse :*

Avec le PACom modifié mis à l'enquête publique complémentaire, la Municipalité a fait une pesée des intérêts prenant en compte les griefs exprimés par les voisins ainsi que le principe de densification vers l'intérieur compte tenu de la localisation centrale de la parcelle. Le PACom a ainsi porté la hauteur maximale admise pour l'aire d'implantation des constructions sur la parcelle 68 de 12 m à 8.50 m au faîte permettant la réalisation d'une construction avec un rez-de-chaussée et un niveau de combles habitables.

À noter également que, conformément à l'art. 17.9, la hauteur au faîte est mesurée à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel avant remblai.

9.1.9 Passages piétons sur la route cantonale*Résumé :*

Les opposants demandent des mesures pour améliorer la sécurité des piétons, en particulier pour traverser la route cantonale entre les quartiers En Oussin et Es Niclettes.

*Proposition de réponse :*

Dans la mesure où ces demandes ne concernent pas formellement l'objet de l'enquête complémentaire, à savoir les modifications du PACom, il est envoyé aux réponses aux oppositions de la première enquête publique figurant au chapitre 0.

9.1.10 Absence de plan de mobilité*Résumé :*

Les opposants réclament contre le PACom modifié au motif qu'il ne comprend pas de plan de mobilité, en particulier pour les quartiers de Chanta-Merloz et de Sus-Vellaz.

*Proposition de réponse :*

En dehors de la révision du PACom, la Commune a pris plusieurs mesures pour maîtriser la mobilité individuelle sur le coteau. Ainsi, en 2016 a été adopté le schéma directeur des déplacements sur le territoire communal suivi de nombreux préavis pour le réaménagement et la sécurisation des accès au collège du Rossé, la mise en place de zones 30 km/h, et aménagement de trottoirs.

De plus, le cadre légal cantonal en matière d'aménagement du territoire n'exige pas l'établissement d'un plan de mobilité lors de l'élaboration d'un plan d'affectation communal.

#### 9.1.11 Infrastructures pour les enfants et les jeunes

##### *Résumé :*

Les opposants demandent des investissements dans les infrastructures extérieures pour les enfants et les jeunes.

##### *Proposition de réponse :*

Ces questions relèvent de politiques publiques qui ne sont pas l'objet du plan d'affectation communal.

## **10 Suite de la procédure**

Conformément aux articles 42 et 43 LATC, il appartient au Conseil communal de statuer sur les réponses municipales apportées aux oppositions et ainsi de lever les oppositions et d'adopter le dossier. Une fois adopté, le dossier sera transmis au Canton. La Cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport rendra une décision d'approbation, puis la notifiera aux opposants avec la décision du Conseil communal et les réponses adoptées, en mentionnant les voies de recours.

À noter que les remarques ne sont pas formellement considérées comme des oppositions. La Municipalité a d'ores et déjà répondu aux remarques par courrier. Le Conseil communal n'est pas amené à se prononcer sur les réponses apportées aux remarques.

## 11 Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE YENS

- vu le préavis de la Municipalité,
- entendu le rapport de la Commission chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### DECIDE

**D'adopter** le plan d'affectation communal et son règlement tels que mis à l'enquête publique ;

**D'accepter** les propositions de réponses contenues dans le présent préavis et de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation communal ;

**De donner** tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du plan d'affectation communal ;

**D'adopter** les plans de constatation de nature forestière en limite de la zone à bâtir tel que soumis à l'enquête publique ;

**D'autoriser** la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 14 avril 2025.

Délégué municipal : M. Jean-Luc André, Syndic, en charge de la police des constructions et de l'urbanisme.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

J.-L. André



La Secrétaire

I. Blanc

Mis à disposition du bureau du Conseil communal le 18 avril 2025.

**Annexes :**

- > Documents légaux :
  - o Plan d'affectation communal, échelle 1 : 5'000
  - o Plan d'affectation communal : Plan de détail – zone centrale 15 LAT, échelle 1 : 1'000
  - o Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions
  - o Plans de délimitation forestières (Secteur 1 – En Chanta Merloz ; secteur 2 – Au Tombay)
  
- > À titre informatif :
  - o Rapport 47 OAT
  - o Document comparatif des dispositions du PGA et du PACom
  - o Oppositions de la première enquête publique
  - o Comptes-rendus des séances de conciliation et ses annexes
  - o Complément de rapport 47 OAT
  - o Oppositions de l'enquête publique complémentaire
  - o Comptes-rendus des séances de conciliation et ses annexes

Les annexes sont à consulter sous :

<https://drive.google.com/drive/folders/1OOeG1qG9XSkQZcF2N-UVsu3XE7p5Fu1O>